



**CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SANEAMENTO DO PARANÁ**  
**R. Pion. Miguel Jordão Martinez, 677 – Pq. Ind. Mário Bulhões**  
**Maringá – Paraná – Cep 87.065-660**  
**CNPJ: 04.823.494/0001-65 (Matriz) – Telefone: (44) 3123-2800**

## CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL Nº 09/2026

Celebrado nos termos da Lei nº 14.133/2021

### PREÂMBULO,

**O CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SANEAMENTO DO PARANÁ – CISPAR**, por intermédio do Órgão Regulador ORCISPAR, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ nº 04.823.494/0001-65, com sede administrativa na Rua Pioneiro Miguel Jordão Martinez, nº 677, Parque Industrial Mario Bulhões da Fonseca, Maringá/PR, representado nesse ato por seu diretor executivo o Sr **VALTER LUIZ BOSSA**, brasileiro, casado, portador do CI/RG nº 4.253.775-6-SESP- SP e inscrito no CPF nº 677.047.439-53, residente e domiciliado na rua Anchieta, 958 na cidade de Jussara – PR, CEP 87.230-000 conforme **Termo de Posse de nomeação de Presidente, Vice Presidente, e Diretor Executivo do Consorcio Intermunicipal de Saneamento do Paraná – CISPAR**, datado de 01 de Janeiro de 2025, Gestão 01/01/2025 á 31/12/2026, bom como o **Estatuto Social do Cispar – Consolidação**, devidamente assinado pelo Presidente Fabio Chicaroli; Valter Luiz Bossa Diretor Executivo; Advogada Claudia Regina da Silva e Secretário Jefferson Lauer Valendorf, datado de 02 de junho de 2025, doravante denominado LOCATÁRIO,

**LOCADORA: CR PARTICIPAÇÕES LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº.63.854.041/0001-65, representada neste ato pela sua sócia: **INÊS CECCON DE SALLES**, brasileira, comerciante, divorciada, portadora da CI/RG nº.3.959.211-8-SSP-PR e inscrita no CPF nº.413.910.639-53, residente e domiciliada na Rua Campos Sales nº638, Apartamento 1121, Zona 7, nesta Cidade de Maringá-Pr, e-mail: inesceconsalles@gmail.com, que será doravante denominada LOCADORA.

### ADMINISTRADORA:

**MÁXIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ nº 13.805.673/0001-60, com sede localizada na Avenida Brasil, nº 895 – Zona 08 – CEP.87050-465 – em Maringá/PR, neste ato representada por seu sócio administrador Sr. SAMUEL JUNIOR DA SILVA BELLO, brasileiro, casado, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº 8358159-0 SSP-PR e inscrito no CPF/MF nº 010.292.639- 57, residente e domiciliado em Maringá/PR, a qual atuará por delegação expressa da LOCADORA para a gestão administrativa do imóvel.

**FUNDAMENTO DO CONTRATO:** Este contrato decorre do Processo nº 347/2026, fundamentado em inexigibilidade de licitação, na forma do disposto no Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021 e na Lei Federal n. 8.245/1991 e suas alterações posteriores, mediante as seguintes cláusulas e condições:

### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O presente contrato tem por objeto a locação de imóvel urbano localizado na Avenida Colombo, nº 6460, Zona 07, Maringá/PR, matriculado no Cartório de Registro de Imóveis 3º Ofício sob nº 16.022, da Comarca de Maringá-PR, Livro 02, constituído pela Data de terras sob nº 07 remanescente da quadra 93 com a área de 516,25 metros quadrados, contendo edificado uma construção em alvenaria com 249,84 metros quadrados, conforme Av-10-16022 da referida matrícula, destinado à instalação e funcionamento da sede administrativa do ORCISPAR.

### CLÁUSULA SEGUNDA – DO REGIME JURÍDICO

Este contrato possui natureza administrativa e rege-se pela Lei nº 14.133/2021, aplicando-se subsidiariamente, no que couber, as disposições da Lei nº 8.245/1991 e do Código Civil.

### CLÁUSULA TERCEIRA – DA ADMINISTRAÇÃO DO IMÓVEL

A LOCADORA cede à ADMINISTRADORA a gestão administrativa do imóvel, incluindo emissão de boletos, recebimentos e comunicações operacionais, permanecendo a LOCADORA como única responsável jurídica pelo imóvel.

Rubrica      Rubrica      Rubrica      Rubricar



**CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SANEAMENTO DO PARANÁ**  
**R. Pion. Miguel Jordão Martines, 677 – Pq. Ind. Mário Bulhões**  
**Maringá – Paraná – Cep 87.065-660**  
**CNPJ: 04.823.494/0001-65 (Matriz) – Telefone: (44) 3123-2800**

#### **CLAÚSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DA LOCADORA**

Constituem direitos e obrigações da LOCADORA:

- a) Entregar o imóvel objeto da locação após a realização de vistoria prévia “ad corpus”, em perfeitas condições de uso e devidamente reformado, competindo ao LOCATÁRIO, às suas expensas, promover as adaptações necessárias às suas atividades, desde que previamente autorizadas pela LOCADORA;
- b) Assegurar ao LOCATÁRIO, durante todo o prazo contratual, o uso manso e pacífico do imóvel locado;
- c) Preservar, no curso da locação, a destinação e as características do imóvel;
- d) Proceder à inspeção e fiscalização do imóvel sempre que julgar oportuno ou necessário, mediante prévia comunicação ao LOCATÁRIO quanto à data e horário da vistoria.
- e) Feita a vistoria e constatado quaisquer danos nas instalações do imóvel, os LOCADORES, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, notificará ao LOCATÁRIO para que, em igual prazo, proceda os reparos necessários, cujas despesas serão por conta deste.

PARÁGRAFO ÚNICO. Verificada a existência de danos nas instalações, a LOCADORA notificará o LOCATÁRIO no prazo de 15 (quinze) dias para que este, no mesmo prazo, providencie os reparos cabíveis, correndo as respectivas despesas por sua conta.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO**

Constituem direitos e deveres do LOCATÁRIO:

- a) Efetuar, pontualmente, o pagamento do aluguel e de todos os encargos decorrentes da locação, sejam eles legais ou contratualmente previstos;
- b) Firmar os laudos de vistoria inicial e final no prazo máximo de 10 (dez) dias, contado do envio do respectivo documento pela ADMINISTRADORA ao endereço eletrônico do LOCATÁRIO, presumindo-se a sua concordância com o conteúdo dos laudos em caso de ausência de manifestação dentro do referido prazo;
- c) Zelar pela adequada conservação do imóvel, mantendo-o em boas condições de higiene, limpeza e uso, bem como conservar em perfeito funcionamento as instalações elétricas e hidráulicas aparentes, vidros, telhas, calhas, rufos e demais componentes, obrigando-se a devolvê-lo no mesmo estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso regular;
- d) Cumprir integralmente as exigências formuladas pelos órgãos públicos ou entidades competentes em razão da atividade por ele exercida no imóvel ou de condições específicas de sua ocupação, ainda que relacionadas à segurança, acessibilidade ou às normas reguladoras da atividade desenvolvida;
- e) Executar obras ou benfeitorias no imóvel somente mediante prévia ciência e autorização expressa da LOCADORA, as quais se incorporarão ao bem, sem que assista ao LOCATÁRIO qualquer direito à indenização ou retenção;
- f) Comunicar imediatamente à LOCADORA a ocorrência de quaisquer vícios, danos ou problemas estruturais verificados no imóvel, para que sejam adotadas as providências cabíveis;
- g) Providenciar, antes da efetiva devolução do imóvel e após a realização da vistoria final, todos os reparos necessários para restituí-lo nas condições em que foi originalmente entregue, respondendo o LOCATÁRIO pelos aluguéis e encargos correspondentes ao período necessário à completa recomposição do bem, caso não o faça;
- h) Entregar as chaves do imóvel exclusivamente à ADMINISTRADORA, vedada a entrega a terceiros, somente após o cumprimento integral das obrigações contratuais, permanecendo responsável pelos aluguéis e encargos até a efetiva quitação final.

Rubrica      Rubrica      Rubrica      Rubrica



**CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SANEAMENTO DO PARANÁ**  
**R. Pion. Miguel Jordão Martines, 677 – Pq. Ind. Mário Bulhões**  
**Maringá – Paraná – Cep 87.065-660**  
**CNPJ: 04.823.494/0001-65 (Matriz) – Telefone: (44) 3123-2800**

#### **CLÁUSULA SEXTA – DA VIGÊNCIA E PRORROGAÇÃO**

O presente contrato entra em vigor a partir da data de sua assinatura, passando, desde então, a produzir todos os seus efeitos legais.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O prazo de vigência do presente contrato será de 120 (cento e vinte) meses, contados a partir do Recebimento Definitivo do imóvel, podendo ser prorrogado por igual período, enquanto houver necessidade pública a ser atendida, mediante a celebração de termo aditivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO. O pagamento do valor da locação será devido a partir da assinatura deste, devendo ser efetuado mensalmente, todo dia 10 (dez) de cada mês.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Caso a assinatura do contrato ocorra em data diversa do dia 10 (dez), o primeiro pagamento será realizado de forma proporcional (pro rata die), considerando-se os dias efetivamente transcorridos até o vencimento subsequente.

PARÁGRAFO QUARTO. Caso o LOCATÁRIO tenha interesse na prorrogação do prazo estipulado nesta cláusula, comunicará à LOCADORA suas intenções com, no mínimo, 8 (oito) meses de antecedência do encerramento do contrato, cabendo a LOCADORA o aceite.

PARÁGRAFO QUINTO. Caso não tenha interesse na prorrogação, a LOCADORA deverá enviar comunicação escrita ao LOCATÁRIO, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

PARÁGRAFO SEXTO. Na hipótese de expiração do prazo de vigência, permanecendo a continuidade da posse do imóvel sem oposição por parte dos LOCADORES, o contrato reputar-se-á prorrogado provisoriamente até a formalização de novo termo aditivo que estabeleça o novo prazo final de vigência contratual.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR E DO REAJUSTE**

**O aluguel mensal será de R\$ 15.000,00 (Quinze mil reais), com reajuste anual pela média do IPCA e do IGP-M, aplicando-se apenas índices positivos.**

PARÁGRAFO ÚNICO. Os aluguéis e os encargos que não forem quitados até os respectivos vencimentos e da tolerância concedida, serão corrigidos monetariamente pelo índice do IGPM e acrescidos de multa de dez por cento (10%) e de juros moratórios à razão de um por cento ao mês acrescidos de multa de dez por (1% a.m.), calculados e devidos “pro rata tempore”.

#### **CLÁUSULA OITAVA – DO PAGAMENTO**

O pagamento será efetuado pelo LOCATÁRIO no décimo dia de cada mês subsequente ao vencido, mediante boleto bancário a ser emitido e encaminhado pela ADMINISTRADORA ao LOCATÁRIO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Fica ajustado entre as partes que o valor equivalente ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU do exercício será incorporado ao valor do aluguel, no mesmo boleto a título de cobrança, seguindo as mesmas

Rubrica      Rubrica      Rubrica      Rubrica



**CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SANEAMENTO DO PARANÁ**  
**R. Pion. Miguel Jordão Martines, 677 – Pq. Ind. Mário Bulhões**  
**Maringá – Paraná – Cep 87.065-660**  
**CNPJ: 04.823.494/0001-65 (Matriz) – Telefone: (44) 3123-2800**

condições disponibilizadas pelo município, na modalidade parcelada. **Sendo que a taxa de administração será incidida somente sobre o valor da locação.**

PARÁGRAFO SEGUNDO- Na hipótese de não recebimento do boleto bancário até a data do vencimento, o LOCATÁRIO deverá comunicar formalmente a ADMINISTRADORA para que seja providenciada a emissão de novo boleto.

PARÁGRAFO TERCEIRO. O recebimento, a pedido do LOCATÁRIO, em outro local, de outra forma, ou sem as penalidades, constituirá mera tolerância da LOCADORA.

PARÁGRAFO QUARTO. Assinado este instrumento, o LOCATÁRIO pagará a locação ajustada, acrescida do valor total daquele equivalente ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU do exercício de 2026, incorporado ao valor da locação, nos termos do PARÁGRAFO PRIMEIRO.

#### **CLÁUSULA NONA – DAS REFORMAS E ADEQUAÇÕES**

A LOCADORA entrega o imóvel objeto deste contrato em condições de uso, conforme a destinação pactuada entre as partes, respondendo pelas reformas estruturais e necessárias à manutenção da solidez, segurança e habitabilidade do imóvel, assim entendidas aquelas que envolvam a estrutura, fundações, vigas, pilares, lajes, telhado, redes principais de água, esgoto e energia elétrica, bem como demais vícios ou defeitos anteriores à locação que impeçam ou comprometam o uso regular do bem.

Por sua vez, caberá exclusivamente ao LOCATÁRIO a realização, às suas expensas, de todas as reformas, adaptações e adequações internas que se fizerem necessárias para o exercício de sua atividade.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. Fica expressamente vedada ao LOCATÁRIO a execução de obras que alterem a estrutura do imóvel sem a prévia e expressa autorização por escrito do LOCADOR, bem como sem a observância das normas legais e técnicas aplicáveis, sendo de inteira responsabilidade do LOCATÁRIO a obtenção de licenças, alvarás e autorizações necessárias.

PARÁGRAFO SEGUNDO. As benfeitorias úteis ou voluptuárias realizadas pelo LOCATÁRIO dependerão de autorização prévia e escrita do LOCADOR, não sendo passíveis de indenização ou retenção ao término da locação, salvo se houver acordo expresso em contrário entre as partes.

PARÁGRAFO TERCEIRO. Esclarecem as partes que o imóvel construído é próprio para locação comercial, na qual será objeto de reforma pela LOCADORA e as suas expensas, conforme mão de obra e materiais utilizados que irão ser aplicados a obra:

Administração de obra; demolição de gesso; caçambas para gesso; demolição/construção alvenaria; aberturas de vãos/requadros; regularização contra piso; assentamento de porcelanato; regularização banheiros; divisórias em dry wall; vidros; instalações infraelétricas/lógica; instalações hidráulicas; Kit portas/instalação; Reestruturação de ar condicionado; divisórias em granito banheiro; cubas do banheiro; torneiras do banheiro; vasos do banheiro caixa acoplada; kit barras de apoio PNE; luminárias; porcelanato Eliane Munari 90x90; Pinturas; Porta automática da frente; Fachada pré determinada pela locadora, exceto identidade visuais e comunicação (exemplo: letreiro).

Rubrica      Rubrica      Rubrica      Rubrica



**CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SANEAMENTO DO PARANÁ**  
**R. Pion. Miguel Jordão Martines, 677 – Pq. Ind. Mário Bulhões**  
**Maringá – Paraná – Cep 87.065-660**  
**CNPJ: 04.823.494/0001-65 (Matriz) – Telefone: (44) 3123-2800**

PARÁGRAFO QUARTO. Foi apresentado pela locadora o Layout do barracão de serviço; Planta do pavimento superior e planta baixa da iluminação de emergência, documentos esses que fazem parte integrante deste instrumento, tornando-se parte inseparável deste.

PARÁGRAFO QUINTO. O imóvel locado deverá ser entregue pela LOCADORA livre e desembaraçado de quaisquer ônus, gravames, coisas, pessoas, locatários/direitos locatícios, devendo, ainda, inexistir qualquer outro CNPJ vinculado ao endereço do imóvel, sendo assegurado ao LOCATÁRIO que esta ficará resguardada durante todo o período da locação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA – DA EVENTUAL MUDANÇA DE TITULARIDADE DO IMÓVEL**

Na hipótese de alienação do imóvel ou do espaço físico objeto deste Contrato durante sua vigência, a LOCADORA deverá notificar formalmente o LOCATÁRIO para o exercício do direito de preferência na aquisição do bem, devendo este manifestar seu interesse no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação.

PARÁGRAFO ÚNICO. Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DO SEGURO**

O seguro predial será contratado e mantido pelo LOCATÁRIO durante toda a vigência do contrato, tendo a LOCADORA como beneficiária, observadas as coberturas mínimas necessárias à recomposição integral do imóvel em caso de sinistro.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O LOCATÁRIO fornecerá à ADMINISTRADORA o documento emitido pela seguradora que comprove a contratação do seguro, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data de início de vigência da locação.

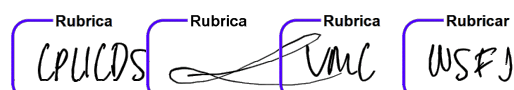
PARÁGRAFO SEGUNDO: O seguro precisa abranger cobertura contra incêndio, vendaval, granizo, danos elétricos, ficando a apólice ao valor de R\$ 500.000,00 – quinhentos mil reais, corrigidos pelo índice do INCC, sendo responsável pelo pagamento deste o LOCATÁRIO. Caso o valor não seja suficiente para cobertura dos danos, o mesmo será responsável pelo pagamento da eventual diferença.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS PENALIDADES E DA RESCISÃO**

O inadimplemento de quaisquer das obrigações assumidas neste contrato sujeitará a parte infratora às sanções administrativas e contratuais previstas na Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da apuração de perdas e danos, quando cabível.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. A infração de qualquer cláusula do presente contrato, inclusive as referentes ao uso, manutenção e restituição do imóvel locado, sujeitará o infrator a multa de valor igual a 3 (três) aluguéis mensais proporcionais, vigentes na data da infração, facultado, ainda, à parte inocente, considerar resolvido o presente contrato sem qualquer aviso ou interpelação, judicial ou extrajudicial, ensejando o despejo por infração contratual do LOCATÁRIO, sem prejuízo do complemento em razão de prejuízos suplementares que não puderem ser suportados pela multa ora pactuada (Código Civil, parágrafo único do art. 416), observados os princípios da proporcionalidade, razoabilidade e do interesse público.

PARÁGRAFO SEGUNDO. A multa prevista no parágrafo anterior não será aplicável quando a rescisão decorrer de razões de interesse público devidamente justificadas, de inadimplemento contratual por parte da LOCADORA ou de outras hipóteses legalmente previstas.

Rubrica      Rubrica      Rubrica      Rubricar  




**CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SANEAMENTO DO PARANÁ**  
**R. Pion. Miguel Jordão Martines, 677 – Pq. Ind. Mário Bulhões**  
**Maringá – Paraná – Cep 87.065-660**  
**CNPJ: 04.823.494/0001-65 (Matriz) – Telefone: (44) 3123-2800**

PARÁGRAFO TERCEIRO. O presente contrato poderá ser rescindido unilateralmente pela Administração, nos termos do artigo 137, inciso VIII, da Lei nº 14.133, por razões de interesse público devidamente justificadas, desde que a LOCADORA seja notificado 30 (trinta) dias antes do encerramento das atividades. A rescisão ocorrerá com a devida quitação das obrigações pendentes até a data de sua formalização.

PARÁGRAFO QUARTO. A rescisão também poderá ocorrer por acordo entre as partes.

PARÁGRAFO QUINTO. Na hipótese de desapropriação do imóvel objeto da presente locação, bem como de sua destruição total ou parcial por incêndio, sinistro, caso fortuito ou evento de força maior que impossibilite a continuidade da ocupação, este contrato será considerado automaticamente rescindido, ficando as partes liberadas do cumprimento das obrigações contratuais futuras, sem prejuízo da exigibilidade dos débitos e responsabilidades constituídos até a data do respectivo evento.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA VISTORIA**

Serão realizadas vistoria inicial e vistoria final, mediante laudos técnicos.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA FISCALIZAÇÃO**

A execução do presente Contrato Administrativo será acompanhada e fiscalizada por servidor designado formalmente pela CONTRATANTE, nos termos do art. 117 da Lei nº 14.133/2021, ao qual competirá:

- I – Acompanhar a execução contratual, verificando o cumprimento das obrigações assumidas pela CONTRATADA;
- II – Registrar ocorrências relacionadas à execução do contrato, adotando as providências necessárias à regularização de eventuais falhas ou irregularidades;
- III – atestar a execução do objeto para fins de pagamento;
- IV – Comunicar à autoridade competente quaisquer irregularidades que possam ensejar aplicação de penalidades ou rescisão contratual.

PARÁGRAFO PRIMEIRO. O fiscal do contrato será formalmente designado por ato específico da CONTRATANTE, podendo ser substituído a qualquer tempo, mediante nova designação.

PARÁGRAFO SEGUNDO. A atuação do fiscal não exclui nem reduz a responsabilidade da CONTRATADA pela execução integral do objeto contratual.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO**

Fica eleito o foro da Comarca de Maringá/PR.

Parágrafo único. As reformas, adaptações e adequações deverão estar integralmente concluídas antes do Recebimento Definitivo do imóvel, condição indispensável para o início da vigência contratual.

**Maringá – PR., 10 de fevereiro de 2026**

Rubrica      Rubrica      Rubrica      Rubricar



CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SANEAMENTO DO PARANÁ  
R. Pion. Miguel Jordão Martines, 677 – Pq. Ind. Mário Bulhões  
Maringá – Paraná – Cep 87.065-660  
CNPJ: 04.823.494/0001-65 (Matriz) – Telefone: (44) 3123-2800

Assinado por:

CR PARTICIPAÇÕES LTDA - INÊS CECCON DE SALLES

800F9AF479B743E...

Locadora: CR PARTICIPAÇÕES LTDA -

Sócia: INÊS CECCON DE SALLES

VALTER LUIZ  
BOSSA:67704743953  
743953

Assinado digitalmente por VALTER LUIZ  
BOSSA:67704743953  
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado  
Digital PF A1, OU=Videoconferencia,  
OU=41366144000161, OU=AC  
SingularID Multipla, CN=VALTER LUIZ  
BOSSA:67704743953  
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

Locatário: CISPAR – CONSÓRCIO INTERMUNICIPAL DE SANEAMENTO DO PARANÁ Diretor Executivo: VALTER LUIZ  
BOSSA CNPJ: 04.823.494/0002-46

Assinado por:

MÁXIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

8E069CD24CD24BF...

Administradora: MÁXIMA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Sócio: SAMUEL JUNIOR DA SILVA BELLO

Testemunhas:

Assinado por:

Vinicius Medina Campos

C2928D4CB4E34C7...

Nome:

CPF:

Assinado por:

Wilson Simone Figueiredo Junior

94A5C3196BD0411...

Nome:

CPF: